

Wilhelmshaven

# Ευρύχωρο διαμέρισμα μεζονέτας με μοντέρνο σχεδιασμό - 2 μπάνια

Αριθμός ακινήτου: 25203028



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 229.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 97 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4

**Αριθμός ακινήτου: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατοψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25203028	Τιμή αγοράς	229.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 97 m <sup>2</sup>	Διαμέρισμα	Πάτωμα
Σχήμα στέγης	Στέγη Mansard	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreisesprovision
Πάτωμα	1	Έτος ανακαίνισης	2022
Δωμάτια	4	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
τουαλέτα	2	Έπιπλα	WC επισκεπτών, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι
Έτος κατασκευής	2015		
Χώρος στάθμευσης	1 x Στέγασμα για αυτοκίνητο		
Χώρος στάθμευσης	1 x Στέγασμα για αυτοκίνητο		

Αριθμός ακινήτου: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	47.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	15.07.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	D
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2015

Αριθμός ακινήτου: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

## Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

## Το ακίνητο

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



### Hermann Mehrtens

Dipl. Kaufmann (FH)

Geschäftsstellenleiter Wilhelmshaven & Jever

VON POLL IMMOBILIEN Shop Jever & Wilhelmshaven

Wangerstraße 2 | 26441 Jever

T.: 04461 - 91 74 52 0

Marktstraße 19 | 26382 Wilhelmshaven

T.: 04421 - 96 68 19 0

hermann.mehrtens@von-poll.com



Bei allen Fragen rund um die Immobilienvermittlung sind wir Ihr richtiger Ansprechpartner.

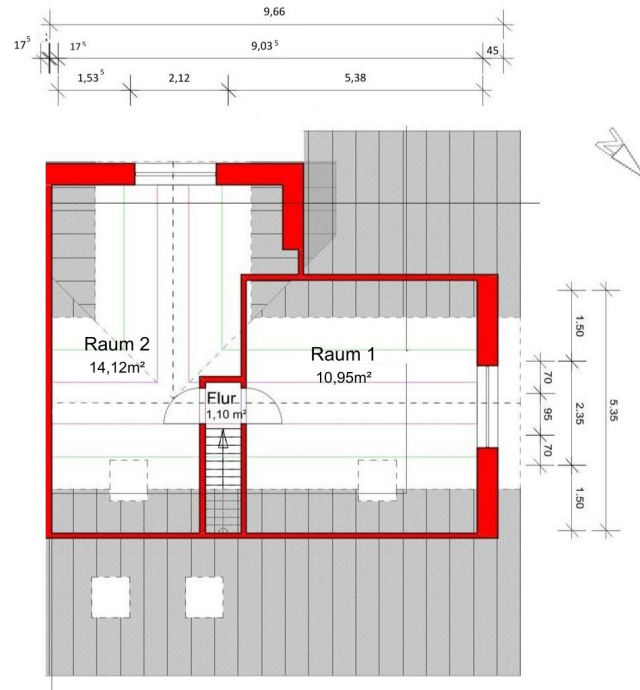
Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Αριθμός ακινήτου: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

## Κάτοψη





Grundriss Dachgeschoss

Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven**

## Μια πρώτη εντύπωση

Αυτό το μοντέρνο και υψηλής ποιότητας διαμέρισμα προσφέρει περίπου 97 τ.μ. χώρου διαβίωσης και μια καλοσχεδιασμένη διαρρύθμιση, παρέχοντας άφθονη άνεση και έναν ευρύχωρο χώρο καθιστικού με προσεγμένη κάτοψη. Βρίσκεται σε μια προνομακική τοποθεσία, αυτό το υψηλής ποιότητας νέο κτίριο κατασκευάστηκε το 2015, συνδυάζοντας τη μοντέρνα αρχιτεκτονική με τις άνετες ανέσεις.

Στεγασμένο σε ένα κτίριο με μόνο τέσσερις μονάδες, το διαμέρισμα απολαμβάνει μια ευχάριστη και οικεία ατμόσφαιρα. Ολοκληρώθηκε το καλοκαίρι του 2015, αυτό το σχεδόν νεόκτιστο ακίνητο πληροί τα υψηλότερα πρότυπα. Το κτίριο διαθέτει έναν σύγχρονο λέβητα συμπύκνωσης, που εγγυάται αποτελεσματική και φιλική προς το περιβάλλον θέρμανση. Ηλιακοί συλλέκτες και στις δύο πλευρές της οροφής παρέχουν ηλιακή θερμική ενέργεια για την παραγωγή ζεστού νερού. Η καρδιά του διαμερίσματος είναι ο ευρύχωρος χώρος καθιστικού και τραπεζαρίας, του οποίου ο ανοιχτός σχεδιασμός προσφέρει μια ποικιλία επιλογών επίπλωσης και σας προσκαλεί να περάσετε χρόνο με την οικογένεια και τους φίλους σας. Τα μεγάλα παράθυρα εξασφαλίζουν μια φωτεινή και φιλόξενη ατμόσφαιρα. Από εδώ, έχετε πρόσβαση στο μπαλκόνι με νότιο προσανατολισμό, παρέχοντας έναν χαλαρωτικό εξωτερικό χώρο και την ευκαιρία να απολαύσετε ευχάριστες ώρες σε εξωτερικούς χώρους. Και τα δύο μοντέρνα μπάνια διαθέτουν ενδοδαπέδια θέρμανση. Το διαμέρισμα αποτελείται από ένα υπνοδωμάτιο, ένα παιδικό δωμάτιο και ένα επιπλέον δωμάτιο που μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως γραφείο ή δωμάτιο επισκεπτών. Αυτή η διαρρύθμιση προσφέρει άφθονο χώρο και ευελιξία τόσο για ζευγάρια όσο και για οικογένειες με παιδιά. Ιδιαίτερη προσοχή δόθηκε στην ποιότητα και την άνεση στον εσωτερικό σχεδιασμό, που αντικατοπτρίζεται στα υψηλής ποιότητας υλικά και το σύγχρονο στυλ. Η κεντρική θέρμανση και η υπερσύγχρονη μόνωση εξασφαλίζουν όχι μόνο ένα άνετο περιβάλλον διαβίωσης αλλά και χαμηλό ενεργειακό κόστος. Το ίδιο το συγκρότημα διαμερισμάτων διαθέτει μια ήσυχη αλλά κεντρική τοποθεσία με άριστες υποδομές. Εμπορικά



κέντρα, σχολεία, νηπιαγωγεία και συνδέσεις με τα μέσα μαζικής μεταφοράς είναι όλα σε κοντινή απόσταση. Αυτό το διαμέρισμα συνδυάζει τη σύγχρονη ζωή με τη λειτουργικότητα και την εκλεπτυσμένη άνεση. Το διαμέρισμα είναι προς το παρόν ενοικιασμένο και οι ενοικιαστές θα μετακομίσουν στο τέλος του έτους. Ζήστε τα πλεονεκτήματα αυτού του ακινήτου μόνοι σας και κλείστε ένα ραντεβού για να το δείτε.

**Αριθμός ακινήτου: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- Hochwertiger Neubau (Fertigstellung 2015)
- Ca. 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4 Zimmer (Wohn-/Essbereich, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro/Gästezimmer)
- Moderne, offene Raumgestaltung
- Heller Wohn- und Essbereich mit großen Fensterfronten
- Zugang zum Südbalkon mit Platz für Sitzmöbel
- Zwei moderne Bäder mit Fußbodenerwärmung
- Effiziente Zentralheizung mit moderner Brennwerttherme
- Solaranlagen auf beiden Dachseiten zur Warmwasseraufbereitung
- Hochwertige Materialien und zeitgemäße Innenausstattung
- Sehr gute Dämmung – niedrige Energiekosten
- Kleine, gepflegte Wohnanlage mit nur 4 Wohneinheiten
- Ruhige und zentrale Lage mit guter Infrastruktur
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ÖPNV in direkter Nähe
- Aktuell vermietet – frei ab Ende des Jahres

**Αριθμός ακινήτου: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven**

## Όλα για την τοποθεσία

Die Immobilie befindet sich in familienfreundlicher Lage im Wilhelmshavener Stadtteil Neuengroden in einer verkehrsberuhigten Spielstraße mit reinem Anliegerverkehr. Der kurze Stichweg endet ohne Durchgangsverkehr und bietet somit ein hohes Maß an Sicherheit und Privatsphäre. Hier leben Sie ruhig, geschützt und mit einer angenehmen, nachbarschaftlichen Atmosphäre.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und kleineren Wohnanlagen. Liebevoll gestaltete Vorgärten, begrünte Gärten sowie kleine Bäume und Hecken verleihen dem Wohnumfeld eine freundliche und einladende Ausstrahlung. In dieser Spielstraße gilt Schrittgeschwindigkeit – Kinder können gefahrlos draußen spielen, was besonders Familien sehr zu schätzen wissen.

Trotz der ruhigen Mikrolage profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur. Die nur ca. 150 m entfernte Freiligrathstraße bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten (u. a. ein Lidl-Markt), Apotheken, eine Tankstelle sowie Ärzte und Dienstleister für den täglichen Bedarf. Die Bushaltestellen der Linie 1 sind fußläufig schnell erreichbar und ermöglichen eine bequeme Anbindung an die Innenstadt und den Bahnhof Wilhelmshaven.

Auch für Erholung ist gesorgt: In der näheren Umgebung finden sich Grünflächen und Spazierwege – ideal für Freizeit, Bewegung und Hundespaziergänge. Die Wilhelmshavener Innenstadt sowie der beliebte Südstrand sind mit dem Fahrrad oder Auto in rund 10 Minuten erreichbar.

Fazit:

Diese Wohnung vereint eine ruhige, grüne Wohnlage mit hervorragender

städtischer Infrastruktur. Eine ideale Adresse für Familien, Ruhesuchende oder Menschen, die naturnah, aber dennoch gut angebunden wohnen möchten.

**Αριθμός ακινήτου: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven**

## Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 47.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

#### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Αριθμός ακινήτου: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Hermann Mehrrens

---

Marktstraße 19, 26382 Wilhelmshaven

Tel.: +49 4421 - 96 68 19 0

E-Mail: [wilhelmshaven@von-poll.com](mailto:wilhelmshaven@von-poll.com)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)